

**UPAYA PENINGKATAN PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN OLEH DINAS
PENDAPATAN**

**(Studi Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah
Kabupaten Malang)**

JURNAL ILMIAH

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

Oleh :

AHAMAD HARDIANSYAH FATONI

NIM. 105010101111043



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2014

UPAYA PENINGKATAN PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (Studi Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Malang), AHMAD HARDIANSYAH FATONI, LUTFI EFFENDI, SH, M.Hum, AGUS YULIANTO, SH, MH. Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, DESEMBER 2014, email : yansahmchc@yahoo.co.id

Abstrak

Dalam penulisan skripsi ini dibahas tentang Upaya Peningkatan Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Malang dan kendala yang dihadapi dalam melakukan upaya peningkatan tersebut. Penegelolaan PBB sektor Pedesaan dan perkotaan telah dilimpahkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota. Adanya pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan, masih banyak terjadi permasalahan dan kendala dalam hal pengelolaan pajak tersebut. Salah satu sektor yang menjadi bertambahnya pendapatan dari suatu daerah adalah sektor pajak. Karena pajak merupakan sumber pendapatan dari suatu daerah. Maka jika pengelolaan tidak baik akan dapat menurunkan pendapatan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan. Kabupaten Malang telah memiliki beberapa masalah dalam hal pengelolaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, banyaknya penambahan objek pajak dan adanya objek pajak yang belum terdaftar dalam Sistem Informasi Menejemen Objek Pajak merupakan masalah pengelolaan PBB sekto pedesaan dan perkotaan yang terjadi di kabupaten Malang. Untuk itu Dinas Pendapatan yang memiliki kewenangan dalam mengelola pajak tersebut telah melakukan beberapa upaya untuk meningkatkan pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan agar masalah-maslah yang ada bisa diselesaikan. Upaya yang dilakukan Dinas Pendapatan Kabupaten Malang adalah dengan melakukan pemutakhiran data sedangkan kendala yang terjadi dalam upaya peneingkatan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan yaitu terjadi kendala dalam Sumber Daya Manusi dan tenaga yang ada dilapangan serta luas daerah Kabupaten Malang

Kata Kunci : Peningkatan Pengelolaa, Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan

Abstract

In the writing of this this thesis discussed about the efforts to improve the management of land and building tax rural and urban by service revenue, finance and asset management are regency malang and constraints faced in improving improvement. Management property tax rural and urban sectors has been transferred from the central government to local governmen counties and cities. The delegation of authority regarding property taxes rural and urban sectors, still a lot of problem and constraints in terms of the management of the texts. One sector that increased income of an area is the tax sector. Because the tax is a source of income of a region. So if management is not good to be able to lower the property tax income rural and urbanOne sector that increased income of an area is the tax sector. Because the tax is a source of income of a region. So if management is not good to be able to lower the property tax income rural and urban Malang has had some problems in the management of property taxes rural and urban areas, the number of additions to tax and any tax objects that have not been registered under the Tax Information System Object management is a matter of UN management of rural and urban sekto happened in Malang regency. To the Department of Revenue has the authority to manage the tax has been doing some upaya to improve the management of rural and urban sectors of the United Nations in order to issue-an issue that there could diselesaikan.Upaya done Revenue Service Malang is the updating of data while the obstacles that occur in an effort to peneingkatan Tax on Land and Building Rural and Urban constraints that occur in Manusi Resources and existing personnel in the field as well as the area Malang

Kata Kunci : Increased MANAGEMENT, Land Tax and Building Rural and Urban

A. LATAR BELAKANG

Seluruh negara maju dan berkembang telah memiliki tujuan masing-masing dalam pembangunan negara tersebut. Tak terkecuali negara Negara Indonesia, Tujuan dari pembangunan Negara Indonesia adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum serta memberikan kemakmuran pada masyarakat yang merata baik materil maupun sepiritual, hal ini berdasarkan pancasila dan pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mencapai tujuan pembangunan tersebut, pemerintah menciptakan tahap-tahap pelaksanaannya baik jangka panjang maupun jangka pendek, yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pembiayaan, pengawasan, dan evaluasi dengan tidak mengecilkan arti peran dari pokok-pokok lainnya dalam berpartisipasi mensukseskan pembangun.

Peran pemerintah pusat dalam melakukan pembangunan yaitu memberikan kewenangan kepada daerah untuk mengatur dan mengurus pemerintahannya sendiri berdasarkan asas otonom dengan seluas-luasnya yang telah diatur dalam pasal 18 Undang-Undang dasar 1945. Selain itu pemerintah pusat telah memiliki hubungan dengan pemerintah daerah, hubungan antar pemerintah pusat dan daerah dikembangkan atas dasar keutuhan negara kesatuan dan diarahkan kepada pelaksanaan otonomi daerah secara nyata, dinamis, dan bertanggung jawab yang dapat menjamin perkembangan dan pembangunan daerah.¹ Pembagian kewenangan antara pusat dan daerah menurut oentarto terdapat tiga unsur urusan pusat yang tidak dapat diserahkan kepada daerah yaitu pertahanan, keamanan, urusan diplomasi atau politik luar negeri dan urusan moneter.²

Kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah dengan mengeluarkan Undang-Undang Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Undang-undang Pajak Daerah Dan Retribusi yaitu Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, sebelumnya pada Undang-undang ini telah mengalami banyak perubahan mulai Undang-undang No.34 tahun 2000 dan

¹ C.S.T Kancil, *Pemerintah Daerah Diindonesia*, Sinar Grafida, Jakarta 2008 Hlm 8

² Suko Wiyono, *Otonomi Daerah Dalam Negara Hukum Indonesia*, Faza Media, Jakarta, 2006 Hlm 6

Undang-undang No. 18 Tahun 1997. Dengan adanya Undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah diharapkan dapat mendorong peningkatan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah serta dapat meningkatkan pendapatan asli daerah khususnya pada Pajak Daerah. Pada Pasal 2 Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah menjelaskan bahwa pajak daerah dan retribusi daerah, di tetapkan ada enam belas jenis pajak daerah dimana Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, pajak sarang burung walet dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan masuk dalam pajak kabupaten dan kota.³ Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan telah diatur secara rinci dalam pasal 77 sampai dengan pasal 84 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah. Adanya peraturan tersebut telah memberikan kewenangan kepada daerah untuk melakukan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan atau penagihan dan pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan. Dimana sebelum adanya peraturan tersebut bahwa Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan telah dikelola pemerintah pusat kemudian dikembalikan ke daerah.

Kabupaten Malang telah menunjukkan kesiapannya dalam hal pertambahan pajak daerah yaitu dengan adanya pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan serta Bea perolehan hak atas tanah. Kesiapan pemerintah kabupaten malang dengan ditunjukan membuat Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah, dimana hal tersebut telah dijelaskan pada Pasal 2 Huruf J mengenai Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan. Selain membuat peraturan tersebut pemerintah Kabupaten telah mempersiapkan struktur organisasi, Sumber daya manusia dan standar operasional prosedur (SOP).

Adanya kewenangan pengelolaan pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan untuk dikelola pemerintah daerah, maka akan meningkatkan pendapatan asli daerah. Keuntungan adanya pengalihan kewenangan pengelolaan PBB P2 bagi kabupaten malang dimana wilayah

³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retrubusi Daerah. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130. Tmbahan Lembar Negara Nomor 5049

Kabupaten Malang tergolong wilayah pedesaan yang sangat banyak sehingga objek pajak sangatlah banyak. Selain itu juga akan menambah jumlah pendapatan asli daerah Kabupaten Malang. Untuk menambah pendapatan pajak PBB sektor pedesaan dan perkotaan pada tahun 2014 dan tahun berikutnya mengalami peningkatan perolehan pendapatan dari hasil Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, diperlukan pengelolaan yang sangat baik dari Pemerintah Daerah Kabupaten Malang sehingga tidak mengalami penurunan. Jika pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan dilakukan dengan baik maka tidak akan menimbulkan permasalahan baru yang membebani masyarakat Wajib Pajak. Setiap pengelolaan pajak tentu mengalami beberapa masalah dan kendala seperti halnya pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan yang ada di Kabupaten Malang ini. Permasalahan yang terjadi pada pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan adalah data obyek Pajak Bumi Dan Bangunan pada awal 2014 masih 60% dinyatakan akurat oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Malang. Sisanya 40% masih belum akurat, kekurangan data tersebut dikhawatirkan akan menimbulkan piutang pajak sehingga penerimaan pajak tidak maksimal.⁴ Permasalahan yang lain pada Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan yang ada di Kabupaten Malang ini adalah, banyaknya rumah kosong yang tidak ada penghuninya sehingga Wajib Pajak tidak diketahui, masih banyak objek pajak yang belum masuk dalam Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak, terjadinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang ganda, bertambahnya objek pajak yang semula berupa tanah kemudian telah dibangun bangunan di atas tanah tersebut dan wajib pajak nakal.⁵

Dengan adanya permasalahan mengenai data Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan yang masih belum akurat dan masalah-masalah yang lainnya maka diperlukan adanya pengelolaan yang baik serta tindakan yang tegas oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Malang. Karena apabila permasalahan yang terjadi tidak diselesaikan dapat mempengaruhi peningkatan pendapatan

⁴ <http://antarajatim.com> diakses pada 09 agustus 2014

⁵ Penerimaan PBB di Kab. Malang terkendala perilaku aparat desa nakal
<http://news.bisnis.com> diakses 23 september 2014

dari sektor pajak. Jika peningkatan pendapatan daerah berkurang dapat mempengaruhi kemajuan pembangunan dari daerah khususnya Kabupaten Malang serta akan mempengaruhi hasil dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kabupaten Malang. Karena pajak merupakan sumber yang paling banyak dari pendapatan asli daerah. Meningkatnya pendapatan daerah akan mensukseskan visi Pemerintah Kabupaten Malang yaitu Mandiri, Agamis, Demokratis, produktif, Maju, Aman, Tertib, dan Berdaya saing.

Dengan Adanya urain latar belakang serta permasalahan diatas penulis mengambil judul **UPAYA PENINGKATAN PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN OLEH DINAS PENDAPATAN (Studi di Dinas Pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah Kabupaten Malang)**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Upaya-upaya apa sajakah yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Malang dalam Peningkatan Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan?
2. Apa saja kendala yang dihadapi Dinas Pendapatan Kabupaten Malang dalam upaya peningkatan pengelolaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan serta solusi untuk mengatasi kendala tersebut?

C. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan untuk memahami, mempermudah sekaligus memperlancar penelitian ini adalah penelitian Hukum empiris. Yang dimaksud Hukum adalah dengan melihat aspek-aspek hukum yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan tentang pemasyarakatan dan pembebasan bersyarat. Secara empiris/sosiologis disini dimaksudkan bahwa penelitian ini didasarkan pada realita dan kenyataan sosial yang ada pada masyarakat. Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris karena mengkaji mengenai upaya

peningkatan pengelolaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Yang dimaksud pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan ilmu hukum dengan didasarkan pada Undang-Undang 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dan Peraturan daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah, dan didasarkan penelitian lapangan terhadap Upaya Peningkatan Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Malang.

Jenis dan bahan hukum tertulis terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari responden yakni, hasil wawancara dengan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Malang yang menangani upaya peningkatan pengelolaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Data Sekunder Merupakan data yang dihimpun dan dikaji oleh penulis dalam bentuk peraturan perundang-undangan, bahan kepustakaan berupa buku-buku dan literatur yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini, dengan cara study kepustakaan (library research),⁶ yang merupakan suatu cara untuk memperoleh data dengan menggunakan sumber tertulis, yaitu peraturan perundang-undangan, literatur-literatur dan surat kabar. Studi kepustakaan dilakukan untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat maupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan yang merupakan data yang bersifat sekunder.

D. PEMBAHASAN

Disahkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi, dimana didalamnya terdapat pelimpahan kewenangan terhadap pengelolaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang sebelumnya dikelola oleh pusat sekarang pengelolaan tersebut telah dialihkan kepada pemerintah kabupaten atau kota. Pajak bumi dan bangunan yang dialihkan pengelolaannya hanya Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan,

⁶Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI PRESS, Jakarta, 1986, hlm. 10

sedangkan Pajak Bumi Dan Bangunan sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan masih tetap menjadi kewenangan pajak pusat. Adanya kebijakan mengalihkan kewenangan pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan ke pemerintah daerah, terdapat sisi positif dan sisi negatifnya.

Sisi positif, pelimpahan pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan berpotensi dalam kenaikan pendapatan asli daerah. Dimana pendapatan asli daerah yang paling banyak terdapat pada sektor pajak. Dengan adanya penambahan pajak tersebut dapat meningkatkan pendapatan daerah, yang semula daerah menerima hasil PBB sektor pedesaan dan perkotaan dari dana alokasi umum dan dana alokasi khusus sebesar 90%.⁷ adanya Undang-undang pajak dan retribusi daerah yang baru penerimaan tersebut menjadi 100% milik Pemerintah Daerah Kabupaten Dan Kota. Apabila Pemerintah Kabupaten Atau Kota dapat mengelola PBB sektor pedesaan dan perkotaan dengan baik, sehingga pendapatannya melebihi dana bagi hasil PBB sektor pedesaan dan perkotaan, sebelum adanya pembaharuan pajak pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Dan Retribusi Daerah, berpotensi akan meningkatkan pendapatan asli daerah terutama dari PBB sektor pedesaan dan perkotaan.

Pada pasal 80 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah menjelaskan bahwa tarif PBB sektor pedesaan dan perkotaan sebesar 0,3% Yang sebelumnya pada Undang-Undang PBB tarifnya pajaknya hanya sebesar 1% dan 2% yang diperoleh dari dana bagi hasil. Dengan adanya kenaikan tersebut sangatlah mungkin untuk menambah pendapatan asli daerah. Potensi lainnya dengan adanya pengalihan PBB sektor pedesaan dan perkotaan adalah, pada saat PBB masih dikelola pusat tidak memiliki pengetahuan atau kurang kontrol terhadap objek pajak yang mengalami pertambahan dan pengurangan objek pajak. Pengalihan pengelolaan tersebut daerah akan mudah mengontrol dan mendata objek pajak secara detail sehingga pengurang dan penambahan objek pajak akan terkontrol secara sistematis dan tidak ada kerugian pendapatan yang diakibatkan oleh permasalahan tersebut. Luas dari suatu daerah juga akan mengakibatkan pendapatan PBB dari sektor pedesaan dan

⁷ HAW. Widjaja, **Otonomi Daerah Dan Daerah Otonom**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002 Hlm 43

perkotaan meningkat, hal ini dikarenakan semakin bertambahnya objek pajak serta wajib pajak.

Sisi negatif dari pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan adalah akan menimbulkan masalah intern dimana tidak kesiapan daerah dalam hal menerima penegelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan sektor pedesaan dan perkotaan. Ketidak siapan dari pemerintah daerah akan beresiko menurunkan pendapatan asli daerah dari sektor pajak PBB pedesaan perkotan. Karena dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor pedesaan dan perkotaan untuk melakukan pendataan objek pajak dalam Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak, yang semula sistem tersebut dikendalikan oleh pemerintah pusat sekarang dilakukan oleh pemerintah daerah, sedangkan waktu yang diberikan dari Undang-Undang 28 tahun 2009 sangat lah singkat yaitu sampai awal 2014 untuk mengatur semua infrasetruktur pengelolahan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan.

Persiapan tesebut telah dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten dengan sangat tersetruktur dimana tindakan yang dilakukan pemerintah Kabupaten Malang dengan membentuk peraturan daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang pajak daerah, selain itu telah mempersiapkan standart oprasional sistem.

Adanya tindakan serta usaha yang dilakukan mengenai pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan perlu adanya masih perlu adanya pembenahan dan peningkatan kenerja dari dinas dan peningkatan pengelolaan. Masih saja terdapat permasalahan yang timbul mengenai pengelolaan PBB sektor pedesaan perkotaan yang ada di Kabupaten Malang antara lain, banyaknya penambahan objek pajak, dimana yang sebelumnya objek pajak berupa bumi saja kemudian mengalami tambahan berupa didirikan bangunan diatas bumi tersebut. Kedua banyak rumah kosong yang tak berpenghuni sehingga tidak diketahui wajib pajaknya, dan banyak objek dan daerah pajak yang masih belum masuk dalam SISMIOP(sistem manajemen informasi objek pajak). Jika masalah tersebut tidak segera diselesaikan akan mengakibatkan penurunan pendapatan.

Pendapatan pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan Kabupaten Malang pada tiga tahun terakhir telah mengalami peningkatan. Peningkatan tersebut dapat kita lihat pada tabel dibawah ini

**Jumlah Pajak Bumi Dan Bangunan
Pedesaan Dan Perkotaan**

	Nama pajak	2011	2012	2013
Renpen / target APBD	Pedesaan	17.678.047.625	23.215.455.524	31778417000
	Perkotaan	17.117.810.875	14.935.389.138	17.731.224.000
	Jumlah	34.795.858.500	38.150.844.662	49.509.641.000
Realis target	Pedesaan	28.850.533.645	29.901.813.561	33.436.629.287
	Perkotaan	15.546.666.964	16.814.570.827	18.566.636.746
	Jumlah	44.397.200.609	46.716.384.388	52.003.266.033

Sumber :*Data Sekunder,diolah,2014*

Dari tabel diatas menunjukan peningkatan pendapatan PBB sektor pedesaan dan perkotaan, maka jika pada tahun berikutnya pendapatan pajak tidak mengalami penurunan diperlukan tindakan dari pemerintah untuk meningkatkan pengelolaan PBB tersebut serta menyelesaikan masalah-masalah mengenai PBB sektor pedesaan dan perkotaan. Untuk mengatasi permasalahan yang ada pada pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan serta mengantisipasi pendapatan ditahun berikutnya tidak menurun dan mengalami peningkatan, maka Dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah Kabupaten Malang yang memiliki wewenang untuk melakukan pengelolaan PBB sektor Pedesaan dan

Perkotaan telah melakukan upaya-upaya untuk menyelesaikan permasalahan yang ada serta meningkatkan pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan. Upaya-upaya tersebut adalah:⁸

1. Melakukan Pemutakhiran Data

Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Malang melakukan pemutakhiran data dengan cara mendata zona daerah yang belum terdata mengenai jumlah wajib pajak NJOP dan nomor wajib pajak serta memasukan zona daerah pada SISMIOP. Dalam hal sistem pemungutan PBB sektor pedesaan dan perkotaan pemerintah dibantu oleh perangkat desa dan Unit pelaksanaan teknik dinas disetiap kecamatan untuk melakukan penyebaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang. Selain itu untuk mengetahui objek pajak pada suatu daerah diputihkan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak, dimana sistem ini telah digunakan oleh direktur jendral pajak. Maka dengan ada pelimpahan kewenangan mengenai pengelolaan PBB sektor Pedesaan Dan Perkotaan daerah juga harus menggunakan sistem tersebut untuk menentukan objek pajak.

Sistem manajemen informasi objek pajak dalam Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP - 05/PJ.6/1994 Tentang Pelaksanaan Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (Sismiop)Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) diartikan sebagai suatu sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi data obyek dan subyek pajak dengan bantuan komputer, pajak pengumpulan data (dengan pendaftaran, pendataan dan penilaian), pemberian identitas Nomor Obyek Pajak (NOP), pemrosesan, pemeliharaan (updating), sampai dengan hasil keluaran berupa SPPT,STTS, dan DHKP dalam program SISMIOP, serta peningkatan pelayanan Wajib Pajak pada satu tempat.

SISMIOP memiliki 5 subtransi didalamnya yaitu :⁹

- a. Nomor objek pajak

⁸ Wawancara dengan kepala seksi pengelolaan data dan informasi bpk djajok sumarianto pada 06 november 2014

⁹ **Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan Dan Penilaian Objek Dan Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Rangka Pembentukan Dan Atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (Sismiop)**, <http://www.ortax.org/> diakses pada 11 November 2014

- b. Blok.
- c. Zona Nilai Tanah (ZNT).
- d. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).
- e. Program Komputer (Computer assested valuation/CAV).

Pemerintah Kabupaten Malang telah melakukan pendataan dengan jumlah nilai jual objek pajak sebesar 500.000 keatas. Pada daerah kabupaten Malang daerah yang sudah masuk dalam SismiOP sebesar 266 desa sedangkan 112 desa masih belum terdaftar dalam Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak jumlah desa yang ada di Kabupaten Malang berjumlah 378 desa. Daerah yang belum terdaftar ini masih dilakukan proses pendataan ulang. Langkah-langkah yang dilakukan dalam pendataan serta memasukan daerah yang belum terdaftar dalam Sistem Manajemen Obyek Pajak tersebut adalah :¹⁰

- a. Melakukan Pendaftaran objek pajak

Pendaftaran objek pajak ini dilakukan oleh wajib pajak, peran dari pemerintah adalah mengeluarkan keputusan atau aturan mengenai wajib pajak, dengan adanya aturan tersebut tidak ada wajib pajak yang tidak mendaftarkan objek pajaknya. Selain itu dalam asas perpajakan nasional telah dikenal dengan asas *self assessment* yaitu asas suatu asas yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban serta memenuhi haknya di bidang perpajakan dan wajib pajak dapat menentukan jumlah pajak terutang sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.¹¹ Nilai jual objek pajak dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya, pendekatan pendapatan.¹² Untuk menentukan Wajib pajak mendaftarkan objek pajak dengan melakukan pengisian pada surat pemberitahuan objek pajak.

- b. Pendataan

Pendataan pada PBB sektor pedesaan dan perkotaan yang semula dilakukan oleh pemerintah pusat yaitu direktur pajak sekarang dilakukan oleh pemerintah kabupaten dan kota. Pendataan yang dilakukan oleh pemerintah

¹⁰ Wawancara dengan Bpk Jajok Sumarianto kepala seksi pemeliharaan data dan informasi pada 6 November 2014

¹¹ Siti Resmi, **Perpajakan Teori Dan Kasus**. Salemba Empat, Jakarta, 2011, Hlm 11

¹² Lutfi Effendi, **Pokok-Poko Hukum Pajak**, Bayu Media, Malang, 2010, hlm 124

daerah Kabupaten Malang adalah dengan melakukan pemetaan dari suatu daerah dan menggunakan formulir Surat pemberitahuan objek pajak,

c. Penilaian

Penilaian objek pajak ini dilakukan dengan menilai objek pajak yang besar yaitu sebesar 500.000 keatas dari Nilai Jual Obyek Pajak

d. Pemberian Nomor Objek pajak

e. Perekaman data

Perekaman data ini terdapat dua tahap yaitu perekaman Zona Nilai Tanah dan perekaman Surat pemberitahuan objek pajak. Perekaman ZNT dilakukan dengan cara memasukkan nomor ZNT ke dalam komputer. Perekaman Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang sudah dibendel kepada petugas perekam data.

f. Pemeliharaan data

Dalam Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000 Tanggal 12/20/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP, disebutkan bahwa pemeliharaan basis data SISMIOP dilakukan dengan cara :

a) Pasif, yaitu kegiatan pemeliharaan basis data yang dilakukan oleh petugas Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan laporan yang diterima dari wajib pajak dan atau pejabat/instansiterkait pelaksanaannya sesuai prosedur Pelayanan Satu Tempat (PST).

b) Aktif, yaitu kegiatan pemeliharaan basis data yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara mencocokkan dan menyesuaikan data objek dan subjek pajak yang ada dengan keadaan sebenarnya di lapangan atau mencocokkan dan menyesuaikan nilai jual objek pajak dengan rata-rata nilai pasar yang terjadi di lapangan, pelaksanaannya sesuai dengan prosedur pembentukan basis data.

g. Pencetakan surat pemberitahuan pajak terutang

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang ini dibuat berdasarkan surat pemberitahuan objek pajak. SPPT ini digunakan sebagai surat untuk

pemberitahuan besar Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang terutang kepada wajib pajak.

h. Melakukan pelayanan satu tempat

Artinya tempat untuk melakukan pelayanan pemabayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan pada satu tempat yang mudah di jangkau oleh Wajib Pajak. Di Kabupaten Malang tempat pelayanan tersebut terdapat di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah.

Dengan prosedur tersebut diharapkan semua daerah yang ada di Kabupaten Malang telah terdata dengan baik agar perolehan pendapatan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan mencapai realis yang ditentukan oleh Pemerintah Kabupaten Malang.

2. Melakukan pembenahan pada sistem oprasional

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan dalam pengelolannya membutuhkan sistem manajemen oprasional objek pajak, karena dalam sistem tersebut dapat mengetahui semua objek pajak dan wajib pajak yang ada di daerah tersebut. Maka dalam setiap daerah yang sekarang telah melakukan pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan wajib menggunakan SISMIOP, tak terkecuali Kabupaten malang. Sistem oprasional yang mendukung dalam sistem menejemen informasi objek pajak adalah

a. Tehnologi computer

Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak merupakan sistem yang memerlukan perangkat komputer sebagai pendukung maka da Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Kabupaten Malang telah melakukan pemebenahan dan pebambahan sistem komputer untuk mendukung dalammelakukan upaya peningkatan Pajak Bumi Dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan.

b. Melakukan penambahan tenaga lapangan

Kabupaten Malang merupakan Kabupaten terluas ke dua yang ada di Povinsi Jawa Timur, dengan memiliki luas wilayah yang sangat besar maka dalam melakukan penegelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan diperlukan tenaga yang banyak, tenaga lapangan ini dalam pengelolaan PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan perperan dalam penilaian objek pajak ,

pengumpulan data objek pajak dan pemberian Nomor Objek Pajak, menyerahkan hasil kerja lapangan dan melakukan penelitian dari hasil pekerja lapangan.

Pelimpahan kewenangan dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan terhadap pemerintah daerah sering mengalami kendala dan masalah. Kendala yang terjadi pada pemerintah Kabupaten Malang dalam pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan adalah: ¹³

1) Tenaga lapangan

Kabupaten Malang yang sangat luas sangat membutuhkan tenaga kerja lapangan sangat banyak agar semua wilayah yang ada di Daerah Kabupaten Malang dapat terdata dengan baik mengenai obyek pajaknya. Hal tersebut telah menjadi kendala yang ada di kabupaten malang karena sangat minim terhadap tenaga kerja lapangan. Karena tugas dari pekerja lapangan sangat lah penting dalam hal pendataan dan penilaian terhadap objek PBB sektor pedesaan dan perkotaan.

2) Kendala pada sistem pengelolaan

Sistem pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan yang ada di kabupaten malang terkendala oleh

- a. Teknologi komputer yang masih kurang
- b. Kelembagaan dan organisasi
- c. Sumber daya Manusia

Dari kendala yang ada dihadapi dalam Pengelolaan PBB Pedesaan dan Perkotaan, Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Malang telah memiliki beberapa solusi untuk mengatasi kendala tersebut, solusi yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Malang adalah: ¹⁴

- a. Dengan melakukan perekrutan tenaga kerja untuk menambah personil di tenaga kerja lapangan
- b. Memperbaiki sistem pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan perkotaan.

¹³ Wawancara dengan kepala seksi pengelolaan data dan informasi bpk djajok sumariantono pada 06 november 2014

¹⁴ *ibid*

- c. Melakukan sosialisasi dan seminar untuk meningkatkan Sumber daya Manusi dan partisipasi masyarakat dalam pengelolaan dan pembayaran PBB pedesaan dan perkotaan
- d. Serta memberikan tindakan yang tegas berupa sanksi kepada wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran serta mendaftarkan objek pajak yang baru. Sanki yang diberikan adalah :
 - a) Melakukan penyitaan SPOP dan lembar SPOP
 - b) Pada Pasal 130 ayat 1 Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah telah menjelaskan bahwa wajib pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SPTPD (Surat Pemberitahuan Pajak daerah) atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar. Ayat 2 menjelaskan bahwa wajib pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar, tidak lengkap, dan melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun atau pidana denda paling banyak empat kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar

E. PENUTUP

Berdasarkan uraian dari bab-bab diatas sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan yang terdapat pada pemerintah Kabupaten Malang memiliki beberapa masalah, masalah tersebut adalah adanya penambahan objek pajak yang tidak terdata, artinya yang sebelumnya objek pajak berupa tanah kemudian diatas tanah tersebut telah didirikan bangunan, banyak wajib pajak yang tidak membayar pajak, adanya rumah kosong yang tidak diketahui wajib pajaknya dan masih banyak objek pajak serta daerah yang belum terdaftar pada Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak.

2. Untuk mengatasi permasalahan diatas Pemerintah Kabupaten Malang Melalui Dinas Pendapatan, Pengelolaan keuangan Dan Aset Kabupaten malang telah melakukan Upaya-upaya meningkatkan pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan. Upaya-upaya tersebut adalah
 - a. Melakukan pemutakhiran data
 - b. Melakuakn pemebenahan pada sistem oprasional
3. Kendala yang dihadapi oleh DPPKA Kabupaten malang dalam melakukan upaya-upaya peningkatan Pajak Bumi Dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan adalah:
 - a. Tenaga lapangan
 - b. Sumber Daya Manusia
 - c. Manajemen sistem oprasional
4. Solusi yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut adalah
 - a. Penambahan tenga kerja
 - b. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat
 - c. Memperbaiki sistem pengelolaan pajak
 - d. Memberikan sanksi kepada wajib pajak yang tidak membayar pajak

A. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas penulis memberikan masukan atau sara yaitu

1. Meningkatkan kinerja pegawai dalam peningkatan pengelolaan PBB sektor Pedesaan Dan Perkotaan dengan baik dan menyelesaikan masalah-masalah yang ada di Kabupaten Malang mengenai PBB sektor pedesaan dan perkotaan
2. Meningkatkan dan menambah kinerja sumber daya manusia dan tenaga lapangan
3. Memperbaiki sarana dan prasarana yang menunjang dalam pengelolaan PBB sektor Pedesaan dan Perkotanan
4. Meningkatkan pastisipasi masyarkat dalam hal melakukan pembeyaran Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan.

F. DAFTAR PUSTAKA

Buku

C.S.T Kancil, *Pemerintah Daerah Diindonesia*, Sinar Grafida, Jakarta 2008
Hlm 8

HAW. Widjaja, **Otonomi Daerah Dan Daerah Otonom**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002 Hlm 43

Lutfi Effendi, **Pokok-Poko Hukum Pajak**, Bayu Media, Malang, 2010,
hlm 124

Siti Resmi, **Perpajakan Teori Dan Kasus**. Salemba Empat, Jakarta, 2011,
Hlm 11

Suko Wiyono, **Otonomi Daerah Dalam Negara Hukum Indonesia**, Faza Media, Jakarta, 2006 Hlm 6

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI PRESS, Jakarta, 1986

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 08 Tahun 2010 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah

Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan Dan Penilaian Objek Dan Subjek PBB Dalam Rangka Pembentukan Dan Atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP

Internet

<http://antarajatim.com> diakses pada 09 agustus 2014

Penerimaan PBB di Kab. Malang terkendala perilaku aparat desa nakal
<http://news.bisnis.com> diakses 23 september 2014

Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan Dan Penilaian Objek Dan Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Rangka Pembentukan Dan Atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (Sismiop),
<http://www.ortax.org/> diakses pada 11 November 2014